agglomération montoise
reSpect
réseau souffrance psychosociale et santé précarité
« Quand on apprend à travailler ensemble, on travaille beaucoup mieux »
Jean FURTOS, psychiatre ORSPERE

La GAZETTE du Réseau

Dossier : outils du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

Mai - Juin - Juillet - Aout 2013 - Numéro 27

LE LOGEMENT : UNE PRIORITÉ

EDITO

Dans le numéro précédent, nous vous présentions quelques missions du Pôle de Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP), et plus particulièrement la Mission Insertion Logement. Cette Gazette présente les outils de cette mission.

Le logement des personnes défavorisées : une priorité de l'Etat et des collectivités

Depuis la loi du 5 mars 2007, la collectivité a désormais une obligation de résultats et non plus uniquement de moyens. Cette prise en compte de l'action publique se décline en 3 axes : l'accès au logement, le maintien dans les lieux (éviter l'expulsion), les conditions de vie décentes (amélioration du cadre de vie et lutte contre l'habitat indigne). Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.P.D.), signé par le Préfet des Landes et le Président du Conseil Général le 28 juin 1991, s'adresse aux ménages sans logement, menacés d'expulsion sans relogement, hébergés ou logés temporairement, vulnérables (âge, handicap, etc.), ou qui nécessitent un accompagnement social lié au logement en raison d'autres spécificités. Un nouveau plan vient d'être signé en 2012. Il intègre le Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion des personnes sans domicile (PDAHI) et une instance spécifique dans les Landes, la CESI (Commission d'Examen des Situations Individuelles), instaurée depuis 2007. Une Charte Départementale de Prévention des Expulsions créée en 2001 et renouvelée en 2012 complète le PDALPD en fixant le cadre d'intervention des différents partenaires, et depuis 2011 création de la Commission de Coordination des Actions de Préventions des Expulsions Locatives /CCAPPEX .

Le logement : une priorité pour les saisonniers

Dans les Landes, le Programme Régional d'Accès à la Prévention et aux Soins des personnes démunies (PRAPS) a identifié comme priorité la santé des saisonniers et particulièrement l'amélioration des conditions de logement de ceux-ci. De même, le Plan Régional des saisonniers piloté par le Conseil Régional d'Aquitaine met en avant la problématique du logement des saisonniers, l'un des principaux freins à l'emploi. Il encourage des propositions d'actions visant à soutenir et impulser les initiatives locales en matière d'hébergement et de mobilité en vue de l'amélioration de la situation des travailleurs saisonniers en Aquitaine.

> « Mères célibataires, jeunes sans emploi, travailleurs précaires, retraités pauvres : ils sont plus de 3 millions de mal-logés à vivre dans des conditions indignes, privés de toit, privés d'avenir »
> Association Habitat et humanisme

Le logement des plus vulnérables : une priorité du réseau ReSPect

L'édito précédent évoquait l'enquête réalisée par le réseau sur les difficultés rencontrées dans la prise en charge des parcours médico-sociaux. Le comité de pilotage de ReSPect réuni le 25 février 2013 a défini parmi les axes prioritaires, le logement. Dans un premier temps, il a été retenu d'organiser une demi-journée* pour les professionnels du réseau pour restituer l'enquête (état des lieux des besoins des publics) et mettre en réflexion les pistes de travail retenues : l'accès aux droits et le thème de la santé (problèmes d'addictions et soins psychiatriques). Dans un second temps, une autre demi-journée* sera organisée pour faire connaître le PDALPD, ses outils et le SIAO.

Sylvie Ramis
Coordinatrice du réseau ReSPect

**Pour plus d'information, voir rubrique actualités en page 4.*

LA BOITE À OUTILS DU RÉSEAU

Il vous semble qu'un logement est dégradé ?
Vous souhaitez qu'un diagnostic soit élaboré ?

Nous vous proposons en annexe
La fiche d'évaluation de l'état du logement

Vous pourrez la télécharger sur le site de la DDTM40,
dans la rubrique « Habitat », sous l'onglet « Dispositif de lutte contre l'habitat indigne »
http://www.landes.equipement-agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/Fiche_signalement_cle21d51b.pdf

Sommaire

Édito ..... p. 1
La boite à outils du réseau ..... p. 1
Commissions CESI et CAPPEX ..... p. 2
MOUS Relogement ..... p. 2
Réserve préfectorale ..... p. 2
Prévention Insertion Logement ..... p. 2
Lutte contre l'habitat indigne ..... p. 2
La prévention des expulsions ..... p. 3
Le Droit au Logement Opposable ..... p. 3
KEZAKO : CESF au pôle gestion locative du PACT des Landes ..... p. 4
Le coup de cœur ..... p. 4
Les actualités ..... p. 4

COMMISSIONS CESI ET CCAPEX

(COMMISSION D'EXAMENS DES SITUATIONS INDIVIDUELLES)
(COMMISSION DE COORDINATION DES ACTIONS PRÉVENTIVES DES EXPULSIONS)

Créée en 2007, la CESI examine et traite les situations liées au logement signalées par les acteurs sociaux du département et les oriente vers les outils du PDALPD (CTLHI, MOUS Relogement, Intermédiation Locative – PIL). Elle peut orienter vers le Contingent Préfectoral, et DALO ainsi que les dispositifs d'hébergement le cas échéant. La situation fait l'objet d'un suivi régulier en commission jusqu'à son terme. Une fin de mesure est prononcée dès la résolution des difficultés ou en cas d'absence de collaboration du ménage. Dans le cadre d'un recours, si aucune solution satisfaisante n'est trouvée, elle peut orienter vers la CCAPEX. Elle se réunit une fois par mois, et peut être saisie par les services sociaux Conseil Général, CAF et MSA, hôpitaux, organismes tutelles (UDAF), opérateurs ou associations (ADIL, ALP-LISA….). Chaque dossier est suivi jusqu'à la fin de la mesure. La commission présidée par la DDCSPP, réunit des représentants du Conseil Général, de la CAF, la MSA, l'ADIL, le PACT des Landes, l'ALP-LISA, l'UDAF, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) et l'ARS. Le financement du dispositif est assuré par l'Etat et le Département.

MOUS RELOGEMENT (MOUS RAL)

MAÎTRISE D'OEUVRE URBAINE ET SOCIALE RECHERCHE ET ACTION POUR LE LOGEMENT

Ce dispositif, confié au Pact HD 40, et après orientation par la CESI, a pour objectif d'aider à la recherche et à l'accès au logement des personnes en grande précarité (sans logement , locataire ou propriétaire occupant) sur l'ensemble du département. Deux professionnelles ont en charge cette mission : une négociatrice prospectrice immobilier, Mme Laborde et une conseillère en économie sociale et familiale (CESF), Mme Bernard. Pour pouvoir faire des propositions de logement ou relogement aux ménages, Mme Laborde travaille en lien avec les bailleurs tant sur les opportunités immobilières, sur l'adéquation du logement avec le projet du ménage que sur l'aspect relationnel de façon à les fidéliser et permettre un suivi de qualité. Mme Laborde travaille également en collaboration avec les ménages et le travailleur social qui a renseigné le dossier PDALPD. Ainsi, en liaison avec eux, elle analyse la demande des ménages en tenant compte de leur particularité; monte un projet de logement ou relogement; inventorie les différentes ressources (juridiques, financières, techniques et partenariales) pour l'accès au logement. Ainsi, des conseils et outils sont donc préconisés auprès de toutes les familles rencontrées afin de les mobiliser et de les impliquer autour de leur projet relogement et de ses contraintes (obligations locatives). Certaines problématiques doivent être traitées en amont ou en parallèle afin de ne pas déplacer les difficultés et de lever les blocages éventuels. Dans le cas d'une mise en place objective et concrète du projet et de l'adhésion des ménages, Mme LABORDE négocie avec les bailleurs potentiels qui ont du parc adapté à la demande, s'assure de la mise en place du projet et de l'accompagnement social sur le secteur concerné. En effet, dans ce cadre, les familles s'engagent à rencontrer le travailleur social de leur secteur sur une période de 6 mois dans le but de : vérifier l'adaptation de la famille à son nouveau logement, prévenir toute difficulté liée au logement, proposer une aide au règlement de difficultés repérées. Cet engagement est contractualisé entre la famille, le Pact des Landes et le travailleur social concerné. Mme Bernard, CESF, intervient en complémentarité. Le détail de ses missions vous est présenté dans la rubrique Kézako en page 4.

RÉSERVE PRÉFECTORALE

La CESI peut orienter vers la Réserve Préfectorale(RP) les ménages qui ne disposent pas de revenus suffisants pour accéder à un logement dans le parc privé. La situation est alors orientée vers le Contingent de logements sociaux réservés au Préfet (25% du parc social). Une demande de logement social doit alors être impérativement déposée auprès d'un bailleur. La RP peut être directement saisie par un demandeur ou par un travailleur social par courrier adressé au Préfet et envoyé à la DDCSPP/MIL, ou par la Commission de Médiation (COMED) qui instruit les recours DALO, sous réserve d'éligibilité.

PRÉVENTION INSERTION LOGEMENT (PIL)

Ce dispositif est animé par l'association ALP-LISA après orientation par la CESI. La maison du Logement offre le même type d'accompagnement sur la Communauté d'agglomération du Grand Dax (hors convention PDALPD). Le PIL a pour objectif d'accompagner les ménages défavorisés vers un logement autonome adapté à la situation familiale et budgétaire par le biais d'une sous location et d'un accompagnement social. La sous location sécurise la relation entre propriétaire et locataire par l'intermédiaire d'un tiers (le bail étant signé au nom de l'association ALP-LISA), l'objectif final de cette procédure étant de faire accéder le sous locataire au statut de locataire par glissement de bail. L'équipe éducative de Lisa assure, dès la signature du contrat de sous-location un accompagnement social : investissement du logement (appropriation, entretien, environnement...), la gestion budgétaire, la santé, l'insertion professionnelle (aide aux démarches, gardes d'enfants, partenariat avec des entreprises d'insertion...). En cas d'impayé de loyer, le sous-locataire doit s'acquitter de sa dette auprès de l'association qui pourrait être amenée à mettre un terme au contrat à défaut d'adhésion de la famille. Après glissement du bail, une veille est assurée par ALP-LISA avant relais au service social de secteur. L'équipe éducative de ALP-LISA est constituée de Céline Castagnet, CESF et coordonnatrice du service et Cécile Plantier, CESF.

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE (LHI)

Il s'agit d'un axe prioritaire du PDALPD 2012-2017.
L'article 4 de la loi Besson du 31 mai 1990 définit l'habitat indigne comme « *les locaux et installations utilisés aux fins d'habitation et impropre par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, exposent les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé* ».
Les termes diffèrent selon l'état de dégradation des logements et des réponses apportées : règlement sanitaire départemental, insalubrité, péril, et logement indécent.
Afin de repérer et recenser ces logements, un « guichet unique » a été instauré. Il réceptionne et assure le suivi des signalements établis d'après une fiche d'évaluation. Chaque situation est étudiée en Commission d'Examen des Situations Individuelles puis réorientée vers soit une procédure de médiation par le biais de l'ADIL, l'opérateur OPAH, l'action MOUS LHI, l'ARS, ou vers des mesures coercitives (tribunal, pouvoir de police, mairie ou Préfet).
Ce plan de Lutte contre l'Habitat Indigne est piloté par l'Etat par le biais de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer à laquelle plusieurs partenaires institutionnels sont associés.

Pour plus d'information :
http://www.landes.gouv.fr/dispositif-de-lutte-contre-l-r228.html

La prévention des expulsions

Depuis 2011, une nouvelle instance intervient dans le traitement des expulsions locatives, en complément de la CESI : la CCAPEX. Elle est chargée d'examiner et suivre les situations d'expulsion locative. Elle intervient au bout de la chaine, en cas de non résolution de la situation par les autres dispositifs sociaux. Elle émet des avis et recommandations à destination des partenaires concernés, des propriétaires et des locataires. En amont, l'ADIL est missionnée pour traiter le plus tôt possible l'impayé de loyer. L'article 24 de la loi du 6/07/1989 impose qu'une enquête sociale et financière soit réalisée pour chaque procédure d'expulsion pour impayé de loyer. La loi de lutte contre les expulsions du 29/07/1998 vient renforcer ces dispositions en instaurant l'obligation pour chaque département d'élaborer une charte de Prévention des Expulsions. Dans les Landes, la première charte a été élaborée en 2002. Elle confie au service social de l'ADIL la réalisation des enquêtes traitant la prévention des expulsions. Deux Conseillères en Economie Sociale et Familiale (CESF) interviennent sur l'ensemble du département : **Marianne Salis** sur les secteurs de Mont de Marsan, Villeneuve, Hagetmau, Parentis et Biscarrosse, **Milène Roman** sur le reste du département. A noter que sur la Communauté d'agglomération du grand Dax, cette mission est assurée par la Maison du Logement.

Le traitement des impayés de loyer amiable. Depuis 2007, l'ADIL traite les dossiers orientés uniquement par les travailleurs sociaux de secteur pour les locataires du parc privé non connu du secteur (l'OPH a son propre service social qui traite les impayés de loyer pour ses locataires).

L'accompagnement des locataires en procédure d'expulsion. Depuis 2004, l'ADIL est saisie "officiellement" par les services préfectoraux pour la réalisation de l'enquête sociale, deux mois avant la date de l'audience. L'huissier en charge de l'exécution de la procédure a obligation de saisir, en parallèle, les services préfectoraux et le juge d'instance. Dès qu'un commandement de payer est délivré, l'ADIL est susceptible de recevoir tous locataires (du secteur public ou privé, connus ou non du service social) .

Procédure d'expulsion

Impayé de loyer	Commandement de payer	Assignation	Commandement de quitter les lieux	Concours force publique
Il est qualifié lorsque le locataire ne s'acquitte pas de son loyer en totalité à l'échéance prévue. A partir de 2 mois de loyer plein non réglé, l'organisme payeur peut suspendre l'allocation logement en l'absence d'un plan d'apurement.	C'est l'acte qui marque l'engagement de la procédure d'expulsion. Le commandement de payer est délivré par huissier à la demande du propriétaire. A ce stade, tous les locataires (du secteur public ou privé) peuvent être reçus par l'ADIL.	C'est l'acte qui notifie la date d'audience au locataire. Le juge d'instance a deux options: - accorder un échéancier (sur 24 mois maximum payable au 10 de chaque mois sous peine d'annulation de l'échéancier), - prononcer l'expulsion.	C'est l'acte qui marque la résiliation du bail. Il octroie 2 mois maximum au locataire pour quitter les lieux (jusqu'au 15 mars en période hivernale). A la date butoir, l'huissier se présente au domicile pour constater le départ ou non du locataire.	Si le locataire est toujours dans les lieux, l'huissier demande au Préfet l'octroi de la force publique. Le Préfet dispose d'un délai de deux mois pour l'accorder.

Les actions de l'ADIL

A– Evaluation sociale
B– Evaluation maintien dans les lieux
C– Réalisation de l'enquête sociale
D– Accompagnement dans le processus de relogement
E– Hébergement

A- L'évaluation globale : les ménages sont invités à contacter l'ADIL. Une évaluation globale est faite tant sur le plan familial, professionnel, budgétaire que sur la cohérence et faisabilité du projet du ménage : maintien dans le logement ou relogement
B- Accompagnement maintien dans les lieux : la CESF contacte le propriétaire pour trouver un accord amiable de règlement de la dette. Lorsque la famille tient ses engagements de paiement, la CESF peut mobilier les aides financières existantes. L'accompagnement budgétaire peut conduire à constituer un dossier de surendettement, voire demander une mesure de protection.
D- Accompagnement dans le processus de relogement : lorsque le maintien dans les lieux n'est pas souhaité ou possible, la CESF de l'ADIL aide la personne à définir son projet de relogement. Aussi elle peut l'aider à constituer les dossiers HLM, DALO, saisir la CESI...
E – Urgence : Lorsque la personne n'a pas trouvé de solution de relogement et ne dispose pas de solutions d'hébergement familial ou amical, elle est réorientée vers les dispositifs d'hébergement d'urgence et notamment l'association ALP-LISA. Dans le cas où des enfants sont présents au domicile, ils peuvent être accueillis au foyer de l'enfance.

Le Droit Au Logement Opposable (DALO)

Le DALO permet aux personnes qui ne peuvent accéder à un logement décent et autonome ou à un hébergement par leurs propres moyens de déposer un recours amiable devant la Commission de Médiation (COMED) qui siège à la DDCSPP/MIL. Dès réception de la demande, elle dispose de 3 mois pour se prononcer sur le caractère prioritaire et urgent de la demande pour un logement et de 6 semaines pour un hébergement. En cas d'absence de proposition de logement dans les 3 mois qui suivent la date de la décision de la COMED, ou de 6 semaines pour une proposition d'hébergement, un recours gracieux auprès de la COMED et/ou un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif est possible. Le formulaire de dépôt d'un recours amiable DALO doit être transmis à la DDCSPP/MIL.
(disponible sur le site http://www.landes.gouv.fr/commission-de-mediation-comed-a1470.html).

Les critères :
-absence de logement, situation d'hébergement ;
-menace d'expulsion sans relogement avec décision de justice (dès l'assignation) ;
-hébergement en structure d'hébergement depuis plus de 6 mois ;
-logement de transition (type sous-location/maison relais) depuis plus de 18 mois ;
-logement insalubre ou avec arrêté de péril ;
-indécence ou sur-occupation du logement en étant handicapé, ou avec personne handicapée à charge ou avec mineur à charge ;
-demande de logement social déposée depuis plus de 20 mois sans proposition.

KÉZAKO : CONSEILLÈRE EN ECONOMIE SOCIALE ET FAMILIALE (CESF) AU PÔLE GESTION LOCATIVE DU PACT DES LANDES HABITAT DÉVELOPPEMENT

Le Pact des Landes Habitat Développement, adhérant au premier réseau national Associatif au service des personnes et leur habitat, est une association loi 1901 qui œuvre dans le domaine du logement depuis plus de 60 ans. Il a pour mission générale de trouver des solutions pour améliorer les conditions de vie et de l'habitat dans le département, en intégrant le respect de l'architecture et la dimension énergétique. Ainsi, il aide notamment à la réhabilitation de logement, à leur adaptation aux handicaps de la vie et de l'âge, monte des opérations immobilières à destination des publics défavorisés, assure une activité de gestion immobilière à vocation rurale et sociale aux collectivités locales ou bailleurs privés (rôle du SIRES)... Cet organisme est donc organisé en plusieurs pôles : Pôle réhabilitation, Pôle Cadre de vie, Pôle urbanisme, Espace info Energie et Pôle Gestion Locative. Le pôle gestion locative propose des solutions de relogement à des personnes à ressources modestes, mais qui peuvent également être en rupture de logement. Les missions de la CESF sont donc axées sur l'accompagnement vers et dans le logement. Vous pouvez les retrouver sur le www.pactdeslandes.org

Jacqueline BERNARD
Conseillère en Economie Sociale et Familiale

* *Le Bail emphytéotique est un bail immobilier de très longue durée qui confère au preneur un droit réel sur la chose donnée à bail, à charge pour lui d'améliorer le fonds en échange d'un loyer modique, les améliorations bénéficiant au bailleur en fin de bail sans que ce dernier ait à indemniser l'emphytéote.*

Accompagnement dans le logement : gestion d'un parc locatif
Le parc locatif est composé à 90% de logements à loyer maitrisé. Ils sont gérés soit en mandat de gestion par le Service Immobilier Rural et Social (agence immobilière sociale), soit en propre ou en bail à réhabilitation ou emphytéotique* en propriété du PACT des Landes HD. Les actions de la CESF consistent à :

- étudier les demandes de logements soumises aux commissions d'attribution de logement d'urgence
- participer aux commissions d'attribution de logement d'urgence dont le PACT est propriétaire
- réaliser les statistiques à la demande des partenaires (CAF, DDCSPP, …)
- accompagner les locataires dans leurs démarches administratives d'accès au logement et les suivre pour un bon déroulement de la location
- assurer, après encaissement des loyers, les relances éventuelles auprès des locataires et mettre en œuvre toutes démarches en cas d'impayés
- assurer des mises en location (état des lieux)
- réaliser une visite annuelle des logements

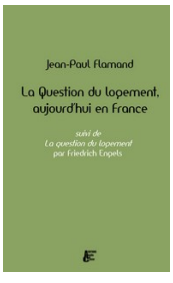
Accompagnement vers le logement : « MOUS Relogement »
La mission Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale Relogement est prévue par le PDALPD. Les actions de la CESF consistent à :
Actions de la CESF :

- assurer les prises de rendez-vous et le premier entretien téléphonique avec le travailleur social à l'origine de la saisine
- réaliser l'étude budgétaire de la famille, en partenariat avec le travailleur social référent, afin de définir le montant du loyer adapté
- accompagner la famille lors de la prise de possession du nouveau logement : droits et obligations des locataires, remise d'un livret d'accueil, informations sur l'occupation de logement
- assurer le suivi du relogement avec les travailleurs sociaux
- participer à des tables rondes partenariales pour analyser et traiter les freins au relogement

LE COUP DE CŒUR

La question du logement aujourd'hui en France

FLAMAND J-P., Editions Abeille & Castor, 250 p., 2012



Dans son livre *La Question du logement* datant de 1872, Friedrich Engels explique pourquoi les salariés ne peuvent trouver à se loger en régime d'économie libérale. Au cours du XXème siècle, en France, les gouvernements successifs ont cherché à apporter une réponse à cette situation, en développant une politique sociale du logement. Le « modèle français » du logement social se heurte maintenant à de rudes réalités. La crise initiale du logement née aux USA a entraîné la crise des « subprimes » en 2007, puis une crise du système capitaliste mondiale. En partant des réflexions de Fr. Engels, Jean-Paul Flamand s'interroge dans ce livre sur l'avenir du logement social en France, aujourd'hui.

Dossier Logement Hébergement.
Droit au logement opposable : mode d'emploi
SONGORO O., Actualités sociales Hebdomadaires, n°2797, pp. 49-61 *février 2013*

LES ACTUALITÉS DU RÉSEAU RESPECT

A NOTER SUR VOS AGENDAS ! L'organisation de deux demi-journées pour les acteurs du réseau ReSPect (référents, acteurs du réseau, partenaires). *Pour tout complément d'information : 05.58.06.29.67.*

28 mai à 14h : restitution de l'enquête menée en 2012 auprès des acteurs du réseau sur les difficultés du public et les attentes des acteurs. Les pistes de travail seront débattues pour définir des objectifs d'actions. [Conseil Général, salle Lacataye]

18 juin à 9h : présentation du PDALPD pour répondre à vos questions pratiques. Une enquête préalable de recueil des besoins va vous être adressée. [Maison des Communes, salle Bosquet]

Réseau souffrance psychosociale et sante-précarité ReSPect

RÉALISATION ET DIFFUSION
IREPS Aquitaine - Antenne Landes
Centre de Ressources
Annexe MSA
70, rue Alphonse Daudet
40280 Saint-Pierre-du-Mont
Téléphone : 05.58.06.54.86.
Télécopie : 05.58.06.10.76.
Courriel : doc40@ireps-aquitaine.org

IMPRESSION
Centre Hospitalier de Mont-de-Marsan
Service reprographie
40024 Mont-de-Marsan CEDEX

ISSN : 1955-9720
DATE : janvier 2013

DIRECTRICE DE LA PUBLICATION
Sylvie RAMIS

GROUPE COMMUNICATION DU RESEAU RESPECT :
- Laëtitia CASTANDET
- Christèle CHATELAIN
- Aurélia HERVOUET
- Carole JADEAU
- Magali PORTET
- Cathy TARIS

Ont collaborés à ce numéro :
- Jacqueline BERNARD
- Jean-Philippe LABIDALLE
- Mireille LABORDE
- Séverine POTTIE
- Marianne SALIS

Toutes les gazettes et le bulletin d'abonnement sont téléchargeables sur www.educationsante-aquitaine.fr dans la rubrique publication, puis Réseau ReSPect